

Pilot Uitgiftebeleid Poort van Dronten

Juni 2025

Inleiding

Aanleiding en context

De gemeente Dronten streeft naar een actievere sturing bij de verkoop van bedrijfslocaties. Dit streven is in lijn met de economische ambities van de gemeente, zoals vastgelegd in het recent door de gemeenteraad vastgestelde Strategisch Beleidskader Economie (hierna te noemen: SBE). Het SBE benadrukt het belang van het versterken van het vestigingsklimaat en de ontwikkeling van toekomstbestendige werklocaties.

Team Economie wil bij de toewijzing van bedrijfskavels sturen op lokale binding, aansluiting bij de gewenste economische structuur van Dronten en duurzaamheid. Het SBE biedt hiervoor concrete aanknopingspunten: het creëren van werkgelegenheid voor Drontenaren, de focus op kennisintensieve, duurzame en/of circulaire bedrijven, en de ondersteuning van bedrijven in de agrofood, techniek, metaal-, maak- en voedselverwerkingsindustrie (MBO+) en de bouw. Het toewijzen van bouw kavels gaat nu via loting vanwege "Didam" (zie hierna). Echter recente verloting van een bedrijfskavel heeft intern tot discussie geleid gezien het gewenste resultaat. We zien nut en noodzaak om het huidige uitgifteprotocol te herzien, met name met het oog op de naderende uitgifte van vier strategisch gelegen kavels op de Poort van Dronten. Het actualiseren en aanscherpen van het uitgifteplan voor de Poort van Dronten is eveneens een expliciete wens binnen het SBE.

De pilot voor dit nieuwe uitgiftebeleid geldt specifiek voor de groen gekleurde kavels op de Poort van Dronten en de Koornmarktpoort, zoals afgebeeld in de bijlage 'kavels Koornmarktpoort'. De komende uitgifte van deze vier kavels wordt gezien als een uitgelezen kans om in de praktijk ervaring op te doen met een meer strategische benadering van kaveluitgifte.

Didam-arrest en gronduitgifte

In 2021 heeft de Hoge Raad het Didam-arrest gewezen met belangrijke gevolgen voor gronduitgifte door overheden. Dit arrest bepaalt hoe de gemeente het gelijkheidsbeginsel (een van de beginselen van behoorlijk bestuur) moet toepassen bij de verkoop van onroerende zaken waarvoor meerdere gegadigden zijn of te verwachten zijn. Het uitgangspunt is dat de gemeente gelijke kansen moet bieden bij gronduitgifte, zoals bij de verkoop van bouwgrond of de uitgifte van bedrijfskavels.

Uit het Didam-arrest vloeit voort dat de gemeente bij gronduitgifte mededingingsruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te kunnen dingen om voor aankoop van de bouw kavel in aanmerking te kunnen komen. Daarbij is het onderstaande van belang. Er moet een openbare selectieprocedure worden gevolgd. Het is essentieel dat de overheid tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid schept over de toe te passen criteria en de te doorlopen procedurestappen, zodat (potentiële) gegadigden hiervan op de hoogte zijn.

De gemeente moet bij de verkoop van grond selectiecriteria opstellen aan de hand waarvan de koper wordt geselecteerd. Deze criteria moeten objectief, toetsbaar en redelijk zijn.

Het volgen van een openbare selectieprocedure is niet in alle gevallen verplicht. Als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde is, mag hiervan worden afgeweken. In dat geval moet de gemeente het voornemen tot verkoop tijdig en openbaar bekendmaken, met een motivering waarom er slechts één serieuze gegadigde is.

Protocol op hoofdlijnen

Verkoopproces

Om een transparant en efficiënt verkoopproces te waarborgen, zullen we de volgende stappen ondernemen:

- **Website-aanpassing:** De website www.dronten.nl passen we aan om te voldoen aan de uitgangspunten van het geactualiseerde uitgiftebeleid. Hierbij geven we specifieke aandacht aan het duidelijk communiceren van het verkoopproces en de uitgewerkte selectiecriteria.
- **Actueel aanbod:** Het actuele aanbod van bedrijfskavels publiceren we op www.dronten.nl, zodat potentiële gegadigden zich eenvoudig kunnen informeren en aanmelden.
- **Termijnen:** De (verval)termijnen tussen de verschillende stappen in het verkoopproces gaan we concretiseren en publiceren. Deze termijnen zijn dan voldoende ruim om alle partijen de mogelijkheid te bieden zich goed voor te bereiden.
- **Exclusieve onderhandeling:** Indien van toepassing, maken we het voornemen om exclusief met één partij te onderhandelen over de aankoop van een bedrijfskavel openbaar. Dit stelt eventuele andere (potentiële) gegadigden in staat om zich binnen de gestelde termijn te melden.
- **Timestamp-registratie:** In bepaalde gevallen gebruiken we het zogenaamde timestamp-registratie via de website www.dronten.nl. Dit principe, “wie het eerst komt, het eerst maalt”, bij gelijk puntenaantal passen we dan toe, mits de betreffende partij voldoet aan de vastgestelde uitgiftecriteria.

Een gedetailleerde beschrijving van het volledige verkoopproces staat verderop in dit document.

Selectiecriteria

Voor een objectieve en transparante toewijzing van bedrijfskavels hanteren we de volgende selectiecriteria:

- **Beleidsmatige onderbouwing:** We hebben zorgvuldig onderzocht welke selectiecriteria essentieel zijn. De keuze voor deze criteria is onderbouwd en gekoppeld aan relevante beleidsdocumenten, zoals het coalitieakkoord (2022) en het Strategisch Beleidskader
 - **Beoordelingsformulier als toetsingsinstrument:** Het beoordelingsformulier dient als een beleidsstuk dat het college adviseert over de geschiktheid van een bedrijf voor een reservering op een bedrijfsterreinperceel.
 - **Democratische legitimering:** Het “Beoordelingsformulier” wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld als officieel beleidsdocument. Hiermee is de democratische legitimiteit gewaarborgd, terwijl de uitvoering wordt gemandateerd aan de wethouder Economie.
 - **Transparante beoordeling:** Het “Beoordelingsformulier” fungeert als een afvinklijst waarmee selectiecriteria objectief kunnen worden beoordeeld. Deze lijst kan leiden tot de selectie van een geschikte partij en wordt tevens gebruikt om beslissingen (zowel positief als negatief) aan (potentiële) gegadigden te communiceren. Dit waarborgt de toetsbaarheid en uitlegbaarheid van de selectiecriteria.
- **Kerncriteria:** De zes leidende uitgiftecriteria voor een reservering op een bedrijfsterreinperceel zijn:
 - Agro, toerisme en innovatieve maakindustrie: focus op het synergie en technologie.
 - Werkgelegenheid en aansluiting arbeidsmarkt: werk voor Drontenaren, aandacht voor hoger opgeleiden
 - Toekomstbestendig, energie en circulariteit: nieuwe economie met lager energieverbruik, hogere opwekking en hergebruik van grondstoffen.
 - Lokale binding en ketenverkorting: Bedrijven die gevestigd zijn in Dronten of toeleveranciers zijn van bedrijven in Dronten genieten onze voorkeur
 - Eigenaar moet bij (grote) voorkeur gebruiker zijn, om speculatie en willekeurige verhuur te voorkomen
 - (indien van toepassing) Bijdrage leveren aan oplossing ruimtelijk probleem: geen score maar reden voor directe plaatsing. Het gaat dan om lokale transformatie opgaven zoals in Biddinghuizen, Swifterbant en Dronten-Noord.

Selectieproces: Kaveluitgifte Poort van Dronten - een transparante en objectieve benadering

Inleiding

Deze procedure beoogt een helder en rechtvaardig kader te scheppen voor de toewijzing van bedrijfskavels op de strategisch gelegen Poort van Dronten. Het is van cruciaal belang dat potentiële gegadigden zich bewust zijn van de voorwaarden en criteria die van toepassing zijn, zodat een eerlijk en transparant proces gewaarborgd is. Deelname aan deze procedure geschiedt geheel op eigen rekening en risico.

Uitsluitingscriteria: Waarborgen van integriteit en rechtmatigheid

Om de integriteit van het proces te waarborgen en te voldoen aan wettelijke en gemeentelijke richtlijnen, zijn de volgende criteria van toepassing. Indien een gegadigde niet aan alle criteria voldoet, wordt deze zonder uitzondering uitgesloten van verdere deelname:

- **Inschrijving Handelsregister:** De onderneming van de gegadigde dient te zijn ingeschreven bij het Handelsregister.
- **Conformiteit Omgevingsplan:** Het type onderneming van de gegadigde dient te passen binnen het geldende Omgevingsplan van de gemeente Dronten.
- **Financiële stabiliteit:** De onderneming mag niet verkeren in een staat van faillissement of liquidatie, noch onder curatele staan.
- **Integriteit gegevens:** De gegadigde mag geen valsheid in geschriften hebben gepleegd bij het verstrekken van stukken en gegevens die nodig zijn voor de beoordeling van de uitsluitingscriteria en toewijzingscriteria.
- **Documentatie:** De gegadigde dient in staat te zijn de gevraagde documenten te overleggen voor de toetsing van de uitsluitingscriteria en toewijzingscriteria.
- **Vertegenwoordigingsbevoegdheid:** Het inschrijfformulier dient te zijn ingevuld en ingediend door een vertegenwoordigingsbevoegd persoon.
- **Procedurele integriteit:** De gegadigde mag de procedure niet hebben verstoord door onderlinge afspraken met andere partijen.

Integriteitsonderzoek (Bibob): Het waarborgen van vertrouwen

De gemeente Dronten behoudt zich het recht voor om een eigen Bibob-onderzoek te laten uitvoeren naar de integriteit van de (beoogde) koper, dan wel het Landelijk Bureau Bibob om een advies te vragen over de integriteit van de (beoogde) koper. Dit onderzoek vindt plaats vanaf het moment van tekenen van de voorlopige koopovereenkomst en is idealiter afgerond voordat de koopovereenkomst naar de notaris wordt verstuurd ter passering. Komt er nadien toch nog een negatief advies van de bijvoorbeeld het LBB, dan houdt de gemeente zich het recht voor de koopovereenkomst te ontbinden (dat is nu ook al in de overeenkomst opgenomen).

Samenvoeging van kavels

Om in te spelen op de behoefte aan grotere bedrijfslocaties, biedt de gemeente de mogelijkheid om in te schrijven op twee direct naast elkaar gelegen kavels met de intentie deze samen te voegen tot één grotere bedrijfskavel. Bij de beoordeling van dergelijke inschrijvingen zal de gemeente de planologische en functionele mogelijkheden van de samengevoegde kavel beoordelen, evenals de bijdrage aan de economische doelstellingen zoals vastgelegd in het Strategisch Beleidskader Economie.

Algemene informatie: Transparantie en toegankelijkheid

- **Online platform:** Alle relevante informatie over de beschikbare kavels (kavelpaspoort, omgevingsplan, algemene voorwaarden en BKP), inclusief plattegrond, kavelaanduiding, randvoorwaarden en selectieprocedure, is te vinden op de gemeentelijke website:
<https://www.dronten.nl/direct-regelen/ondernemen/bedrijven>
- **Kavelstatus:** De status van een kavel wordt duidelijk gecommuniceerd door middel van kleurcodering:
 - Groen: de kavel is beschikbaar voor verkoop en de uitgifteperiode loopt.
 - Grijs: de kavel is onder optie voor een specifieke gegadigde.
 - Wit: de kavel is momenteel niet uitgeefbaar.
- **Inschrijftermijn:** Potentiële gegadigden kunnen zich inschrijven gedurende de op www.dronten.nl vermelde termijn. Na deze termijn is inschrijving niet meer mogelijk.

Selectieprocedure: Een stapsgewijze aanpak

Stap 1: Aanmelding en inschrijving

- Deelname is uitsluitend mogelijk via een volledig ingevuld digitaal inschrijfformulier met bijlagen, toegankelijk via de gemeentelijke website (eHerkenning vereist).
- Om eerlijkheid te waarborgen is één inschrijving per bedrijf toegestaan, inclusief gelieerde ondernemingen.
- Gegadigden hebben de mogelijkheid om meerdere kavelfoorkeuren aan te geven.
- Een automatische ontvangstbevestiging wordt per e-mail verstuurd.
- Onvolledige inschrijvingen kunnen eenmalig worden hersteld, tot drie dagen voor de sluitingsdatum.
- Vragen kunnen per e-mail worden gesteld tot drie dagen voor de sluitingsdatum.
- Toetsing van de inschrijvingen vindt plaats in de week na de sluitingsdatum.
- Een adviesgesprek is mogelijk tot 3 dagen voor de sluiting van de inschrijving.
- Inschrijvingen na de sluitingsdatum worden niet meer in behandeling genomen.
- Inschrijfgeld bedraagt € 5.000,- dat gerestitueerd wordt wanneer de inschrijving niet leidt tot een koopovereenkomst.

Stap 2: Vervolg en verificatie

- Na inschrijving volgt een automatische ontvangstbevestiging per e-mail.
- De gemeente voert een verificatieproces uit binnen twee weken na de sluitingsdatum.
- Verificatie is gebaseerd op:
 - Digitale aanmelding binnen de gestelde termijn.
 - Volledig en correct ingevuld inschrijfformulier met bijlagen.
 - Voldoen aan de voorwaarden van het kavelpaspoort.
 - Akkoord met de Algemene Verkoopvoorwaarden van de gemeente.

Stap 3: Selectie

- Na afloop van de inschrijftermijn worden alle inschrijvingen getoetst op juistheid en volledigheid.
- De inschrijvingen worden gescoord aan de hand van het Beoordelingsformulier.
- Bij één overgebleven inschrijving volgt rechtstreekse toewijzing.
- Bij meerdere inschrijvingen wordt de kavel toegewezen aan de inschrijver met de hoogste score.
- Ingeval van RO noodzaak (uitplaatsing), volgt directe toewijzing.
- Bij teruggave van een kavel volgt aanbod aan de eerstvolgende op de reservelijst.
- De beoordeling wordt uitgevoerd door een ambtelijke commissie, bestaande uit een adviseur Economie, een accountmanager Economie, een juridisch adviseur Grondzaken en de Teammanager Ruimtelijk Beleid. Van de beoordeling wordt verslag gedaan aan de portefeuillehouder EZ.

Stap 4: Ranglijst via notariële loting

- Bij gelijke scores vindt een openbare loting plaats bij een notaris.
- Een reservelijst wordt opgesteld op basis van scores.
- Aanbod aan gegadigden op basis van ranglijst.
- Terugtrekking van ranglijst is mogelijk per e-mail.

Stap 5: Optieovereenkomst

- Er wordt een optieovereenkomst opgesteld die zes maanden geldig is, met een eenmalige verlenging van drie maanden als mogelijkheid.
- Een optievergoeding van 6% van de indicatieve koopprijs op jaarbasis is verschuldigd.

Stap 6: Voorlopig ontwerp (VO)

- Binnen de optieperiode dient een Voorlopig Ontwerp en informele aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend.
- Het Voorlopig Ontwerp dient te voldoen aan de kaders van het kavelpaspoort.
- Een Definitief Ontwerp alsmede een formele aanvraag voor een omgevingsvergunning) dient uiterlijk vier weken voor het passeren van de akte bij de notaris te worden ingediend.
- Verlenging van de termijn is mogelijk door de gemeente.
- Eenzijdige beëindiging is mogelijk bij het niet starten van de procedure.

Stap 7: Verkoopovereenkomst

- Na positieve planbeoordeling wordt de optieovereenkomst omgezet in een koopovereenkomst.
- De algemene verkoopvoorwaarden 2020 zijn een bijlage van de koopovereenkomst.
- De procedure eindigt na het sluiten van de koopovereenkomst.

Vragen

Voor vragen met betrekking tot de mogelijkheden voor huisvesting op bedrijventerrein Poort van Dronten kunt u contact opnemen met de accountmanagers van de gemeente via ondernemersloket@dronten.nl.

De gemeente behoudt zich het recht voor om gestelde vragen en daarop geformuleerde antwoorden op de website kenbaar te maken als de gemeente van mening is dat deze relevant zijn voor de uitleg van de procedure of een onderdeel daarvan.

Beoordelingsformulier

Inleiding

Dronten is een dynamische gemeente die zowel nieuwe als gevestigde ondernemers volop de ruimte biedt. Samen met onze inwoners, bedrijven en kennisinstellingen vertalen we voortdurend kansen naar concrete acties. Ons gezamenlijke doel is het bouwen en behouden van een toekomstbestendige economie. Dronten is dan ook een aantrekkelijke en gewilde vestigingslocatie, centraal gelegen op de Zuidwest- en Noordoostas van Nederland, met uitstekende bereikbaarheid.

Onze bedrijfskavels worden uitgegeven op basis van criteria die gericht zijn op een diversiteit aan bedrijvigheid. Zes criteria zijn hierbij leidend:

- **Agro en innovatieve maakindustrie:** Focus op het “agrarisch hart”, synergie en technologie
- **Werkgelegenheid en aansluiting arbeidsmarkt:** Werk voor Drontenaren, aandacht voor hoger opgeleiden
- **Toekomstbestendig, energie en circulariteit:** Nieuwe economie met lager energieverbruik, hogere opwekking en hergebruik van grondstoffen.
- **Lokale binding en ketenverkorting:** Bedrijven die gevestigd zijn in Dronten of toeleveranciers zijn van bedrijven in Dronten genieten onze voorkeur.
- **Eigenaar moet gebruiker zijn,** om speculatie en willekeurige verhuur te voorkomen.
- **Bijdrage leveren aan oplossing ruimtelijk probleem:** Geen score maar reden voor directe plaatsing

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunt	Voldaan	Motivering
Bestemmingsplan-Beeldkwaliteitsplan	Invullen of voldaan wordt om aan de uitgangspunten van Omgevingsplan / Beeldkwaliteitsplan te voldoen	Voldoen aan Omgevingsplan en Beeldkwaliteitsplan
Verkoopvoorwaarden	Invullen of voldaan wordt	Akkoord per e-mail op de verkoopvoorwaarden

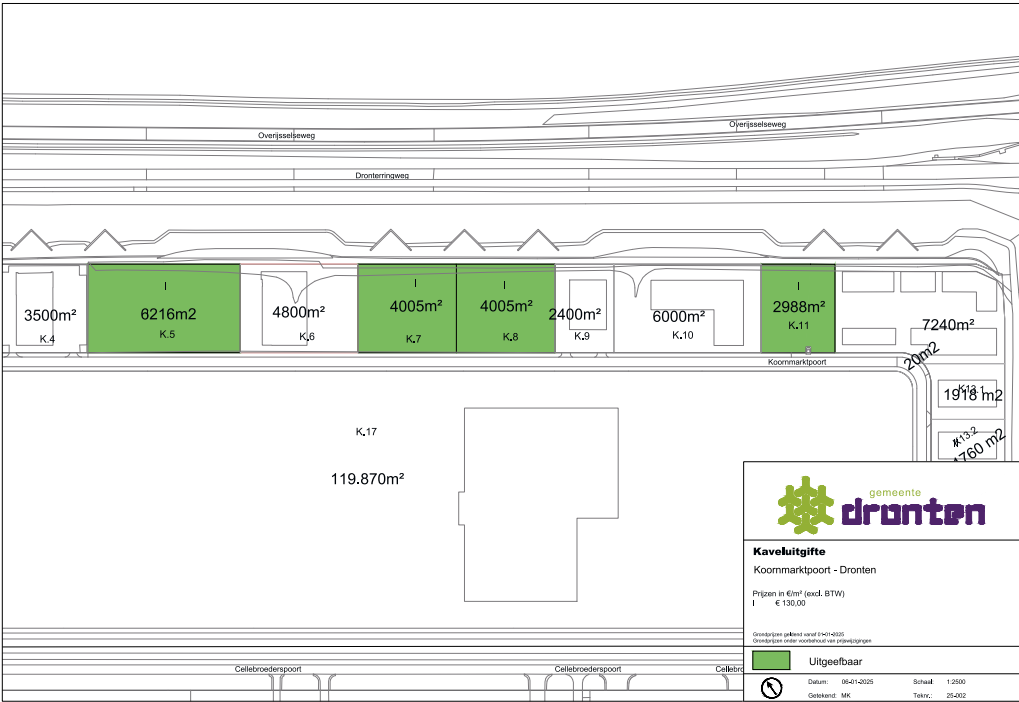
* De algemene uitgangspunten worden nader toegelicht op www.dronten.nl

Uitgiftecriteria			
Uitgifte criterium: bedrijf levert bijdrage aan	Toelichting	Specificering	Score 0-5 *
Innovatieve maakindustrie en toerisme en agro-gerelateerde sectoren	Strategisch Beleidskader Economie (SBE): Focus op het “agrarisch hart”, synergie en technologie maak-industrie en agrofood	High-tech productie, slimme technologieën, efficiënt energiebeheer precisielandbouw of voedselverwerking	0-1-2-3-4-5
Werkgelegenheid en aansluiting arbeidsmarkt	SBE: Bedrijven die aantoonbaar bijdragen aan de werkgelegenheid voor Drontenaren, specifiek aandacht voor hoger opgeleiden	Kansen bieden door verbinding tussen ondernemers en onderwijs en matchen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt	0-1-2-3-4-5
Bijdragen aan toekomstbestendigheid, circulariteit, innovatieve energietoepassingen	SBE en covenant efficiënt omgaan met duurzaamheid, circulariteit, energie, warmte en het verminderen van netcongestie	Bedrijven met beproefde concepten, bijvoorbeeld door flexibele inzet van productie en warmteterugwinning	0-1-2-3-4-5
Lokale binding en ketenverkorting	SBE Nieuwe bedrijven met een bestaande relatie met Dronten (al gevestigd, toeleverancier van een Drontens bedrijf) die bijdragen aan ketenverkorting	Bijdragen aan economische veerkracht en de onderlinge betrokkenheid van de lokale bedrijven	0-1-2-3-4-5
Koper is eigenaar en gebruiker	Geen beleidsdocument, wel aangetoonde oververtegenwoordiging bedrijfsverzamelgebouwen	Motiveren waarom koper – eigenaar belangrijk is en in voorkomend geval hiervan afgeweken wordt. Sprake van één eigenaar met hooguit twee gebruikers	0-1-2-3-4-5
Bedrijfsverplaatsing (bij lokale transformatie opgaven)	Beleidsvisie over een gewenste bedrijfsverplaatsing	Beleidsdocument als basis gebruiken	Geen score maar reden voor directe plaatsing

* scores: 0: geen score / 1 matige, 2 redelijke, 3 voldoende, 4 goede en 5 zeer goede bijdrage

Kavels koornmarktpoort (afbakening gebied)

Overzicht van de kavels (Poort van Dronten, Koornmarktpoort) waar de pilot nieuw uitgiftebeleid voor geldt.



Bovenstaand kader geeft aan voor welke kavels de pilot nieuw uitgiftebeleid geldt. Het gaat om de groen gekleurde kavels. De wit gekleurde kavels zijn inmiddels verkocht.